

Besluit van 18 april 1979 tot uitvoering van de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte

Wij Juliana, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, drs. M.P.A. van Dam, van 7 september 1977, nr. 0902932, Centrale Afdeling Juridische Zaken;
Gelet op de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, *Stb.* 1979, 15);
De Raad van State gehoord, advies van 22 november 1978, nr. 13;
Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 april 1979, nr. 0221927, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

1. In dit besluit wordt onder het bestuur en de zittingsvoorzitters verstaan: het bestuur en de zittingsvoorzitters, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
2. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.
3. Onder woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een standplaats.

Artikel 2

Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is gelijk aan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 3 [Vervallen per 01-07-1996]

Artikel 4

1. Het bedrag van de bij wijze van voorschot aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en het bedrag van de vergoeding, bedoeld in dat lid, wordt vastgesteld op:
 - a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een natuurlijke persoon is: € 25, dan wel
 - b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een rechtspersoon is: € 450.
2. Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op € 100.

Artikel 4a

Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op:

- a. indien de verzoeker een natuurlijke persoon is: € 25, dan wel
- b. indien de verzoeker een rechtspersoon is: € 450.

Artikel 5

1. De in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde waardering van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:
 - a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder A, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting.
 - b. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage I, onder C, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;
 - c. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder B, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de bij bijlage I, onder A, gegeven toelichting voorzover deze mede op bijlage I, onder B, van toepassing is.
2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 6

1. Bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 12, eerste lid, of artikel 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte neemt de huurcommissie in aanmerking of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage II van dit besluit, voordoet. Daarbij wordt door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld:
 - a. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, van dit besluit: 20% van de maximale huurprijsgrens;
 - b. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie B, van dit besluit: 30% van de maximale huurprijsgrens;
 - c. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, van dit besluit: 40% van de maximale huurprijsgrens.
2. Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie inzake de in het eerste lid bedoelde categorieën en de daarbij behorende verlaging van de in rekening te brengen huurprijs die de huurcommissie doorgaans redelijk zal achten, stellen het bestuur en de zittingsvoorzitters op basis van door hen geformuleerde regels een geschrift op, genaamd gebrekenboek. Het gebrekenboek is openbaar en ligt bij de huurcommissie ter inzage.
3. In het gebrekenboek, bedoeld in het tweede lid, wordt voor ieder van de in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit bedoelde omstandigheden aangegeven welke de door de huurcommissie ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs zal zijn.
4. Indien de huurcommissie de in bijlage II, onder 1, van dit besluit beschreven categorieën heeft onderverdeeld naar de mate van de ernst waarin de bewoonbaarheid naar haar oordeel wordt geschaad, is het derde lid op die onderverdeling van overeenkomstige toepassing.
5. Indien zich tegelijkertijd twee of meer omstandigheden voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit wordt voor de toepassing van het eerste lid door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld de huurprijs, behorend bij de omstandigheid waarvan door het bestuur en de zittingsvoorzitters in het gebrekenboek de laagste in rekening te brengen huurprijs is aangegeven.

Artikel 7 [Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 7a [Vervallen per 01-07-1994]

Artikel 8 [Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 8a

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1,

onder *d*, van de Monumentenwet 1988 (*Stb.* 638) en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder *g*, van die wet, in dit geval voor zover vanwege het behoren tot een beschermd stads- en dorpsgezicht door de verhuurder noodzakelijkerwijs aan deze woonruimte gelden zijn besteed, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs of de redelijkheid van een huurprijs als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de artikelen 11, eerste en derde lid, en 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Het bepaalde in artikel 5 is niet van toepassing.

Artikel 9 [Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 10 [Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 11 [Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 12

1. Bij ministeriële regeling worden de maximale huurprijsgrenzen vastgesteld.
2. Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

Artikel 12a [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

[Dit artikel treedt niet meer in werking. Het artikel is ingetrokken door *Stb.* 2011/315.]

Artikel 12b [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

[Dit artikel treedt niet meer in werking. Het artikel is ingetrokken door *Stb.* 2011/315.]

Artikel 13

Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de uitvoering van dit besluit.

Artikel 14

1. Dit besluit kan worden aangehaald als Besluit huurprijzen woonruimte.
2. Het treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen, dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het *Staatsblad* zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Soestdijk, 18 april 1979

Juliana

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

Uitgegeven de zesentwintigste april 1979

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Bijlage I. bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. *Oppervlakte van vertrekken:* 1 punt per m²

2. *Oppervlakte van overige ruimten:* (berging, zolder, garage) 3/4 punt per m²

3. *Verwarming:*

per verwarmd vertrek 2 punten

per overige ruimte 1 punt *

4. <i>Energieprestatie overeenkomend met:</i>	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0

Daar waar het energieprestatiecertificaat ontbreekt wordt de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabel bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

5. *Keuken:*

lengte aanrecht: minder dan 1 m 0 punten

1 tot 2 m 4 punten***

2m en meer 7 punten***

6. *Sanitair:*

toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten***
bad	6 punten***
bad/douche	7 punten***

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed 1 punt

8. *Privé-buitenruimten:*

tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m en meer	10 tot 15 punten
indien in het geheel géén privé-buitenruimte:	af: 5 punten
carport	2 punten

9. *Woonvorm:*

Eengezinshuizen:

vrijstaande woning	17 punten
hoekwoning	15 punten
tussenwoning/eindwoning	12 punten

Woningen in meergezinshuizen:

	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
begane grond	6 punten	6 punten
1e verdieping	5 punten	3 punten
2e verdieping	4 punten	1 punt
3e verdieping	4 punten	0 punten
4e verdieping en hoger	4 punten	0 punten

16 of minder woningen per liftschacht 2 punten per woning extra

<i>Duplex:</i> bovenwoning	1 punt
benedenwoning	4 punten

10. *Woonomgeving:* ten hoogste 25 punten

11. *Hinderlijke situaties:* af ten hoogste 40 punten

12. Bijzondere voorzieningen:

Uitsluitend bij serviceflatwoningen:

bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende punten.

13. Punten voor schaarstegebied:

– indien ten aanzien van een woning die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, van die woning, hoger is dan € 2.900: bij: 25 punten
– in alle andere gevallen dan hiervoor bedoeld en indien een woning is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III: bij: 15 punten.

* maximaal 4 punten

** voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

*** maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)

Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel. Het woningwaarderingstelsel heeft op zelfstandige woonruimte betrekking, in het navolgende kortweg als 'woning' aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Binnen het in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omschreven begrip zelfstandige woning zal redelijkerwijs ook begrepen kunnen worden de zogenaamde onvrije woning, te weten een woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen, maar waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte. Indien deze vertrekken afsluitbaar zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk of persoonlijk recht bij uitsluiting zeggenschap hebben, wordt deze woning als zelfstandige woning gewaardeerd.

Tot het gehuurde behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming en sanitair), die buiten de woning, doch binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig dit woningwaarderingstelsel gewaardeerd, mits het mogelijk is het gebruik ervan door derden uit te sluiten.

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, keuken of sanitair) voor verscheidene zelfstandige woningen, welke binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig het woningwaarderingstelsel gewaardeerd; de punten worden evenredig over het aantal zelfstandige woningen binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot de onroerende zaak behoren. Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.

Indien er sprake is van een serviceflatwoning - de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting - wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingstelsel met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

1. Oppervlakte en vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten, waaronder begrepen de totale oppervlakte van overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, in de keukens, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie wordt meegeteld.

De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld.

Indien een toilet in een badruimte of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is.

Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd, mogen slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

2. Oppervlakte van overige ruimten

Overige ruimten geen (speel)hallen, gangen, verkeersruimten en/of overlopen zijnde, worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter. Tot deze ruimten worden gerekend: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders.

Tot bergingen worden de volgende ruimten gerekend: vaste kasten, bergingen in, achter, voor, dan wel onder de woning, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen in flatgebouwen en dergelijke, mits deze een afzonderlijke ruimte vormen.

De oppervlakte van een ruimte wordt slechts meegeteld indien die ruimte afzonderlijk gelijk is aan of groter dan twee vierkante meter, voorzover de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is boven de vloer. Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²), alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbaar trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

De ruimten worden slechts als 'overige oppervlakte' gewaardeerd als de vloer begaanbaar is. Betreft het een zolder dan wordt daarnaast als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen die ruimten bij de woningwaardering niet mee.

Indien geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met 5 verminderd, doch niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voorzover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd. Open keukens, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

De waardering van twee punten is ook van toepassing bij stadsverwarmingsinstallaties, indien uitsluitend in de huurprijs een vergoeding voor de aansluiting op de stadsverwarming is begrepen. Indien buiten de huurprijs door de huurder, rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf, of met tussenkomst van de verhuurder in de servicekosten, een vergoeding voor die aansluiting wordt betaald,

wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

4. Energieprestatie

De huurcommissie stelt de energieprestatie in beginsel vast aan de hand van een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning afgegeven energieprestatiecertificaat.

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij A+ en A++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij A++ wordt beschouwd. Daar waar een energieprestatiecertificaat ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energieprestatiecertificaat tot een lager aantal punten dan wanneer zo'n certificaat wel is verstrekt. Immers, het waarden van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energieprestatiecertificaat wel tot uitdrukking.

5. Keuken

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dienen ingebouwde spoelbakken te worden meegeteld. Ingebouwde kookplaten dienen niet te worden meegeteld.

De keuken dient te zijn voorzien van aan- en afvoer van water en van ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.

Een aanrecht dient ten minste voorzien te zijn van onderkasten.

Indien dit niet het geval is, worden geen punten toegekend.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel bij woningwetwoningen gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.

Uitgangspunt daarbij is dat het aantal punten bepaald wordt op grond van de investeringen die gedaan zijn om de boven het niveau van woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering kan 1 punt worden toegekend.

6. Sanitair

De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen.

Aan het toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte, worden, indien het toilet binnen het woongebouw is gelegen, 3 punten toegekend.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

Bij bad- of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht is, dat er aansluitingspunten voor warm en koud water zijn, dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst wordt dit toilet volledig gewaardeerd; de oppervlakte van de ruimte wordt echter met één vierkante meter verminderd. Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht, en met uitzondering van het bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een bidet telt als een wastafel. Een lavet telt als wastafel, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten.

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het ten tijde van de woningwaardering bij woningwetwoningen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad

is bepaald. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering, die gedaan is om de extra kwaliteit te realiseren, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden extra kwaliteit, kan 1 punt worden toegekend.

7. Voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (woonvoorzieningen voor gehandicapten):

Per € 226,89 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Het moet dan wel gaan om ofwel ingrepen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder g, onderdeel 6°, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, ofwel ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten (inmiddels ingetrokken) ofwel ingevolge een andere wettelijke regeling gesubsidieerde ingrepen die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicapten, omdat de kosten het in laatstbedoeld artikel genoemde bedrag te boven gaan. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voorzover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 m of meer, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel.

Een carport wordt gewaardeerd met twee punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten.

Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Franse balkons worden in dit kader niet als privé-buitenruimte beschouwd.

Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

9. Woonvorm

Onder een vrijstaande woning wordt een woning verstaan, die los staat van andere bouwwerken welke niet tot de onroerende zaak behoren, met in ieder geval aan drie zijden een privé-buitenruimte, waarbij bovendien langs twee van de gevels de privé-buitenruimte ten minste gemiddeld 2,5 meter breed is (al of niet bebouwd met een tot de woning behorende schuur of garage). Onder een hoekwoning wordt een eengezinswoning verstaan met een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 meter breed (al dan niet bebouwd met een tot de woning behorende schuur of garage). Een hoekwoning zonder deze ruimte van gemiddeld 2,5 meter, geldt als eindwoning.

Drive-in woningen worden als eengezinswoning gewaardeerd.

Maisonettes worden gewaardeerd als een woning in een meergezinshuis; de verdiepingshoogte van het hoofdwoonvertrek is bepalend voor het puntenaantal van de woonvorm.

Als de vloer van het hoofdwoonvertrek van de benedenwoning in een meergezinshuis 1,5 meter of meer boven het maaiveld ligt, wordt deze woning aangemerkt als een etagewoning op de eerste verdieping. De waardering van woningen met een gemeenschappelijke binnentrap en/of overloop - de zogenaamde onvrije woningen - wordt gelijk gesteld aan die van duplex woningen, met dien verstande dat aan een dergelijke woning in een meergezinshuis op de 2e verdieping of hoger geen punten worden toegekend. Bij meergezinshuis met 16 woningen of minder per liftschacht, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

Bij een serviceflatwoningen wordt het puntentotaal ingevolge het waarderingstelsel nog vermeerderd met een toeslag van 35%; verwezen wordt verder naar de toelichting op onderdeel 12.

10. Woonomgeving

Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Het verdient aanbeveling om de kwaliteit van de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in tabel a zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is opgenomen in tabel b.

Het verdient aanbeveling om de waardering van de omgevingskwaliteit bij woningen binnen één woongebouw, voor alle woningen gelijk te stellen.

Tabel a. Overzicht van liggingsaspecten

Aspecten	Maatstaven
1. Aankledingsgroen (zijn er groenstrokenplantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
2. Openbaar gebruiksgroen (is er een buurt- of wijkpark(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving van de woning?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
3. Speelgelegenheid voor jonge kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak e.d.?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
4. Speelgelegenheid voor oudere kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, e.d.?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
5. Basisonderwijs	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
6. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
7. Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, enz.)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
8. Bereikbaarheid van de woningen (zijn er mogelijkheden om in de directe omgeving van de woning op de openbare weg voor korte tijd te parkeren?)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
9. Openbare parkeerplaats (voor lang parkeren)	– niet voldoende aanwezig binnen redelijke afstand – voldoende aanwezig binnen redelijke afstand – in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand
10. Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig

11.	Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	woningen gelegen aan: – straat met overwegend doorgaand verkeer – straat met overwegend buurtverkeer – straat zonder gemotoriseerd verkeer
12.	Onderhoudstoestand woonomgeving (hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?)	– slecht onderhouden – redelijk onderhouden – goed onderhouden
13.	Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	– veel hinder – weinig hinder – geen hinder

Tabel b. Loopafstanden tot de belangrijkste wijkvoorzieningen

I. Openbaar gebruiksgroen	ca. 400-800 meter
II. Speelgelegenheid voor jonge kinderen	ca. 100-200 meter
III. Speelgelegenheid voor oudere kinderen	ca. 400-800 meter
IV. Basisonderwijs	ca. 400-800 meter
V. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400-800 meter
VI. Openbare parkeergelegenheid voor lang parkeren	ca. 100-200 meter
VII. Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	ca. 400-800 meter

Puntenboeken

Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in de waardering van de woonomgeving die de huurcommissie doorgaans als redelijk zal beschouwen, worden «puntenboeken» door het bestuur en de zittingsvoorzitters opgesteld op basis van de door hen geformuleerde regels. De puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie ter inzage. In deze puntenboeken wordt de omgevingswaardering van de buurt, de straat of het straatdeel of de woning vermeld. De waardering van de woonomgeving kan zowel per woning plaatsvinden, als per gebied. Indien voor een waardering per gebied wordt gekozen (wijk, buurt, straat of straatdeel), verdient het aanbeveling om de gebiedsgrootte in ieder geval te beperken tot ongeveer 400 * 400 meter.

Aftopping omgevingswaardering bij kleinere woningen

De waardering van de woonomgeving kan bij kleine woningen worden afgetopt. Bij woningen waarvan de som van vertrek- en oppervlakte van overige ruimten kleiner is dan 35 m² wordt aanbevolen om de omgevingswaardering die eigenlijk van kracht is, te verminderen met 25%.

11. Hinderlijke situaties

Er kunnen zich gevallen voordoen van hinder in de woonomgeving. Indien deze hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van totaal maximaal 40 punten. Aftrek is uitsluitend mogelijk voor hinderlijke situaties waarmee niet al op andere wijze bij de waardering rekening is gehouden. Hierbij kan vooral worden gedacht aan ernstige geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie, aan ernstig verval van de buurt of aan hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en aan in de directe omgeving van de woning optredende niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging. Onderstaand wordt ingegaan op de voornaamste hinderlijke situaties, waarbij voor geluidsoverlast door verkeersmiddelen en door industrie, alsmede voor stadsvernieuwingsactiviteiten een nadere normering met bijbehorende daarvoor geldende (beperkte) aftrek wordt aangegeven.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, voorzover deze overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de gevelbelasting, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Alleen indien het in tabel c vermelde geluidsniveau zich voordoet, wordt een aftrek als in die tabel vermeld toegepast.

Tabel c. Puntenaftrek in verband met geluidsoverlast

Geluidsbelasting aan de gevel	Weg*	Spoor	Industrie	Vliegverkeer
51 tot en met 55 dB(A)	–	–	2	
56 tot en met 60 dB(A)	–	–	5	
61 tot en met 65 dB(A)			10	
66 tot en met 70 dB(A)			35	
59 tot en met 63 dB	2	2		
64 tot en met 68 dB	5	5		
69 tot en met 73 dB	10	10		
meer dan 73 dB	35	35		
41 tot en met 45 ke				5
46 tot en met 55 ke				10
56 tot en met 65 ke				15
meer dan 65 ke				35

* De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. Bij hinder van meer dan één geluidsbron wordt de aftrek gekozen van de bron die tot de hoogste puntenaftrek leidt. De aftrek in verband met wegverkeer geldt alleen bij wegen met een verkeersintensiteit van ten minste gemiddeld 2400 voertuigen per etmaal.

Bij een geluidsbelasting aan de gevel van woningen met een puntenaftrek volgens bovenstaande tabel kunnen maatregelen zijn dan wel worden getroffen om de geluidsoverlast van de woningen te beperken. Indien als gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de woningen minder dan 43 dB voor weg- en spoorweglawaai en minder dan 33 dB voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

Stadsvernieuwingsaftrek

Aanbevolen wordt een aftrek voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn, van ten hoogste 10 punten. De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die aangewezen zijn overeenkomstig artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Puntenboeken

Het verdient aanbeveling dat daar waar relatief vaak een puntenaftrek vanwege hinderlijke situaties gegeven kan worden, door het bestuur en de zittingsvoorzitters, op basis van de door hen geformuleerde regels, van de desbetreffende buurt, straat of straatdelen, in de puntenboeken met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van de woonomgeving, tevens de puntenaftrek wordt vermeld die in het kader van de waardering van hinderlijke situaties doorgaans door de huurcommissie als redelijk zal worden beschouwd. Deze puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie ter inzage.

12. Serviceflatwoningen

Onder serviceflatwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt en waarbij de

op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a. de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b. het verstrekken van maaltijden vanwege de verhuurder;
- c. de levering vanwege de verhuurder indien nodig van medische, dan wel paramedische zorg van eenvoudige aard;
- d. het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende ruimten voor recreatie en voor het verstrekken van logies aan door de huurder aangewezen derden;
- e. leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot het verwezenlijken van het gebruik van de onder d bedoelde ruimten overeenkomstig de bestemming.

Uitdrukkelijk zij vermeld dat bovenstaande opsomming van elementen niet limitatief is; ook andere elementen kunnen onderdeel uitmaken van de overeenkomst.

Essentiële elementen zijn derhalve:

- een in de woning aanwezige noodoproepinstallatie (onderdeel a); in of in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw dient permanent iemand aanwezig te zijn, die op een oproep onmiddellijk reageert;
- het verstrekken aan de huurder vanwege de verhuurder van maaltijden (onderdeel b); de verstrekking van maaltijden kan ook plaatsvinden in speciaal daarvoor bestemde ruimten of in de recreatiezaal;
- de levering indien nodig van (para)medische hulp van eenvoudige aard vanwege de verhuurder (onderdeel c); het betreft het aanbrengen van verbandmiddelen e.d., zo nodig in overleg met de behandelend arts;
- het gebruik van tot het woongebouw of de aanhorigheden behorende ruimten voor recreatie (waar bijvoorbeeld ook hobbies kunnen worden beoefend) en voor het bieden van logies aan familie of kennissen van de huurder bij bezoeken van langer dan een dag (onderdeel d);
- leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot een gebruik overeenkomstig de bestemming van de hierboven genoemde ruimtes (zoals materiaal voor recreatie en bedden en beddegoed voor logies) (onderdeel e).

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de woorden 'vanwege de verhuurder' zijn gebruikt om aan te geven dat die vormen van service niet door de verhuurder zelf behoeven te worden verleend, maar ook via een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon kunnen worden verleend, mits het maar op een (mede) door de verhuurder opgezette en met de huurder in onverbreekelijke samenhang met de huurovereenkomst overeengekomen constructie berust.

De aandacht wordt er verder nog op gevestigd dat de jurisprudentie inzake de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 86-38 en HR 19 februari 1993, NJ 93-247) keer op keer laat zien dat de benaming welke partijen aan hun overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

13. Waardering woning in schaarstegebied

In bijlage III zijn de gemeenten die gelegen zijn in het zogenoemde schaarstegebied opgenomen. Indien een woning is gelegen in een van die gemeenten en de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, van die woning hoger is dan € 2 900, worden 25 punten toegekend. In alle andere gevallen worden ten aanzien van een woning die is gelegen in een van die gemeenten, 15 punten toegekend.

14. Slotopmerking

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering (met inbegrip van de bij serviceflatwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

B. Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt

		Punten
1.	– <i>Oppervlakte</i> ¹ van kamer(s) en van een keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte per m ²	5
	– Oppervlakte van verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten, waaronder begrepen een woonkeuken, van minstens 15 m ² per m ²	5, te delen door het aantal woonruimten
2.	<i>Verwarmingsmogelijkheden</i>	
	– Bij aanwezigheid van CV, per m ²² oppervlakte verwarmde kamer(s) en keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	3/4
	– Bij aanwezigheid van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal voor gaskachel(s)	3
	– Bij aanwezigheid van uitsluitend een bruikbare schoorsteen	0
3.	<i>Kookgelegenheid</i>	
	– Een keuken ³ in een afzonderlijk vertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, of een keuken ³ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek tenminste 25 m ²² meet	20
	– Een keuken ³ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ²² , doch meer dan 15 m ²² meet	10
	– Een keuken ³ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek	10
	– Een gemeenschappelijke keuken ³ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	4
	– Een gemeenschappelijke kookgelegenheid, behorende bij meer dan 5 wooneenheden	0
	– Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ³ voldoet	0
4.	<i>Toilet</i>	
	– Een w.c., behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	12
	– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
	– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
	– Een w.c. die alleen via de buitenlucht is te bereiken	0
5.	<i>Wasgelegenheid</i>	
	– Een douche of bad, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	15
	– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden	3
	– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden	0
	– Een wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	10
	– Een wastafel (géén aanrecht, of fonteintje in toilet) in een gemeenschappelijke, maar afsluitbare ruimte, behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	2
	– Een wastafel behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
6.	<i>Kwaliteitsfactoren</i>	
BIJ:	a. Bij aanwezigheid van thermostatische regelknoppen op de radiatoren van de CV	3
	b. Bij aanwezigheid van een buitenruimte (balkon, plaatsje, tuin, terras e.d.) uitsluitend behorende tot de onzelfstandige woonruimte:	
	groter dan 10 m ²	9
	van 4 tot 10 m ²	3
	c. Bij aanwezigheid van een buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik:	
	groter dan tot m ²	6
	van 4 tot 10 m ²	2

	d. Bij aanwezigheid van een fietsenberging, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	6
	e. Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke fietsenberging	3
AF: 4	f. Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	- 10
	g. Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren	- 15
	h. Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	- 10
	i. Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	- 5
	j. Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	- 10
	k. Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 10
	l. Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	- 10
	m. Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid	- 20

¹ Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte, waarboven het plafond tenminste 1,50 meter hoog is.

² Afronding: bij 0,5 m² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

³ Onder 'keuken' te verstaan een aanrecht van minstens 1 meter lengte met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheid en aansluiting voor een kooktoestel, en plaatsingsmogelijkheid en geaarde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatiemogelijkheid.

⁴ In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan 50% van alle positieve punten.

C. Het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen

I. Basiswaardering woonwagens en standplaatsen

A. Woonwagens:

Woonwagens met een lengte tot en met 9.1 meter zonder sanitair : 38 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 11.1 meter zonder sanitair: 44 punten

of met sanitair: 52 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 13 meter zonder sanitair: 49 punten

of met sanitair: 57 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 15 meter zonder sanitair: 55 punten

of met sanitair: 63 punten

Aanbouw extra slaapvoorziening : 11 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van keuken en sanitair extra punten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I, onder A). Boven de aangegeven puntentotalen kunnen tevens extra punten worden toegekend voor woonvoorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

B. Standplaatsen:

Standplaatsen kleiner dan 145 m² met berging en sanitair : 39 punten

of met berging maar zonder sanitair: 23 punten

Standplaatsen van 145 m² tot 170 m² met berging en sanitair : 46 punten

of met berging maar zonder sanitair: 30 punten

Standplaatsen vanaf 170 m² met berging en sanitair : 53 punten

of met berging maar zonder sanitair: 37 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van sanitair extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I, onder A.). Bij standplaatsen, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting, onder I, punt 7). Boven de aangegeven puntentotalen kunnen tevens extra punten worden

toegekend voor woonvoorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

II. Woonomgeving:

Maximaal 25 punten bij te tellen bij de basiswaardering van de standplaats.

III

[Vervallen.]

IV. Hinderlijke situaties:

Ten hoogste 40 punten af te trekken van de basiswaardering van de standplaats.

Toelichting behorende bij bijlage I, onder C, het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen

Inleiding

In verband met het streven om te komen tot een minder gedetailleerd waarderingsstelsel is de kwaliteitsbepaling van woonwagens en standplaatsen toegespitst op een viertal onderdelen: de basiswaardering, de woonomgeving, de veroudering en de aanwezigheid van hinderlijke situaties. De basiswaardering van woonwagens is verricht op basis van de karakteristieken van standaard Vrom-woonwagens zonder extra slaapvoorziening (zoals beschreven in artikel 9 van de inmiddels vervallen Regeling geldelijke steun huurwoonwagens). Het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte is daarbij uitgangspunt geweest. Allereerst is er een onderscheid gemaakt in woonwagens met en woonwagens zonder sanitair. Binnen deze groepen worden de wagens naar lengte onderverdeeld, waarbij zij opgemerkt dat er geen woonwagens worden gebouwd met een lengte van minder dan 9.1 meter en voorzien van sanitair. Bij standplaatsen is de primaire verdeling toegepast naar standplaatsen voorzien van berging en sanitair en naar standplaatsen met alleen een berging. Binnen deze verdeling zijn de standplaatsen in drie groepen naar oppervlak onderverdeeld. Naar afmeting en basisvoorzieningen zijn woonwagens in grote lijnen te onderscheiden in:

- woonwagens van 9.1 meter zonder sanitair;
- woonwagens van 11.1 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 13 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 15 meter zonder of met sanitair.

Bij standplaatsen zijn de volgende soorten te onderscheiden:

- standplaatsen met een oppervlakte tot 145 m² met berging en sanitair of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte van 145 tot 170 m² met berging en sanitair of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte vanaf 170 m² met berging en sanitair of alleen met berging.

Bij de toepassing van het waarderingsstelsel wordt de basiswaardering van de woonwagen verlaagd met de punten als gevolg van veroudering. In verband met het kenmerk van verplaatsbaarheid van een woonwagen zijn voor het bepalen van de kwaliteit van de wagen de aspecten woonomgeving en hinderlijke situaties, die plaatsgebonden zijn, buiten de waardering van de wagen gehouden.

De basiswaardering van de standplaats wordt verhoogd met de waarderingspunten voor woonomgeving en verlaagd met de punten als gevolg van verouderingsaftrek en eventuele hinderlijke situaties.

Hierna is per aspect onderbouwd hoe de basiswaardering per soort wagen en standplaats tot stand is gekomen. Voor de huurcommissie en de rechter kan deze toelichting tevens als leidraad dienen in uitzonderingssituaties. Daarbij vindt de afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

In de samenvatting van deze toelichting is de onderbouwing van de basiswaardering in een overzicht

verwerkt.

I. De basiswaardering woonwagens en standplaats

1. Oppervlakte van vertrekken (alleen voor wagens): 1 punt per m².

De maten en de puntenaantallen zijn, zoals hiervoor reeds is vermeld, gerelateerd aan de standaardafmetingen van de zogenaamde VROM-huurwagens. Meting van de oppervlakte geschiedt met inachtneming van de richtlijnen die zijn neergelegd in bijlage I van dit besluit. De standaardlengten bij wagens zijn 9,1 m, 11,1 m, 13 m en 15 m bij een standaardbreedte van 3,5 m. Dit geeft afgerond het volgende resultaat:

	woonwagens						
	zonder sanitair				met sanitair		
lengte woonwagen in m	9,1	11,1	13	15	11,1	13	15
1. opp. vertrekken	26 p	31 p	35 p	40 p	31 p	35 p	40 p

Bij woonwagens met een lengte groter dan 15 m en/of breder dan 3,5 m. kan gekozen worden voor een afwijkende basiswaardering.

Voor de aangebouwde extra slaapvoorziening geldt een waardering van 11 punten uitgaande van een genormeerde afmeting van 3 m * 3,5 m.

2. Oppervlakte van overige ruimten: 3/4 punt per m².

Onder overige ruimten wordt verstaan: bergingen, schuren, garages, zolders en kelders. Bij woonwagens komen deze voorzieningen niet of slechts sporadisch voor. Derhalve is dit aspect bij de basiswaardering van woonwagens buiten beschouwing gelaten.

Bij de standplaats is er per definitie sprake van overige ruimten in het voorzieningengebouw. De gemiddelde afmeting buitenwerks gemeten van een berging met sanitair is 3m * 5m of 15 m². Het oppervlak van een afzonderlijke berging is de helft daarvan. Uitgegaan is van een waardering van respectievelijk 10 en 5 punten (afgerond).

3. Verwarming:

Woonwagens en voorzieningengebouwen op standplaatsen zijn niet voorzien van ruimteverwarming. Derhalve is bij de waardering geen rekening gehouden met dit aspect. Voorzover sprake is van stadsverwarming of anderszins geschiedt de waardering van dit aspect analoog aan de waardering bij zelfstandige woonruimte.

4. Warmte-isolatie:

Bij de woonwagens zou bij een individuele waardering met gebruikmaking van het waarderingstelsel voor zelfstandige woningen, maximaal 15 punten voor warmte-isolatie kunnen worden toegekend:

Dubbelglas 0,4 punt per m²

Spouwisolatie 1 punt

Vloerisolatie 2 punten

Dakisolatie 2 punten

Gevelisolatie aan de buitenzijde 6 punten

Rekening houdend met de beperkte afmetingen van woonwagens vergeleken met woningen, is uitgegaan van 11 punten voor de 15 m-wagen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt of er wel of geen in pandig sanitair aanwezig is. De reden hiervoor is dat dit onderscheid niet wezenlijk is in relatie tot de warmte-isolatie.

Voor de warmte-isolatie bij woonwagens geldt de navolgende waardering:

lengte woonwagen in m.	9.1	11.1	13	15
------------------------	-----	------	----	----

4. Warmte-isolatie	8 p	9 p	10 p	11 p
--------------------	-----	-----	------	------

Voor het aspect warmte-isolatie bij standplaatsen is uitgegaan van een beperkte waardering :
voor sanitaire ruimte en berging : 3 punten
voor alleen een berging : 0 punten

5. Keuken:

De waardering van de keukeninstallatie wordt bij woningen bepaald naar de lengte van het aanrecht. Voor woonwagens is voorgeschreven een keukenblok van tenminste 1,5 meter. Bij de basiswaardering is derhalve voor alle woonwagens voor dit aspect uitgegaan van 4 punten.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het kwaliteitsniveau overschrijdt dat bij woonwagens gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 4 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

6. Sanitair:

Bij de waardering van het sanitair is in de basiswaardering tenminste rekening gehouden met 8 punten. Uitgegaan is van de standaard uitrusting bestaande uit: toilet (3 punten), wastafel (1 punt) en douche (4 punten).

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het bij woonwagens en/of standplaatsen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 8 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

7. Privé-buitenruimten en woonvorm:

De aspecten privé-buitenruimten en woonvorm zijn alleen van toepassing bij de waardering van de standplaats.

Ten aanzien van de privé-buitenruimte is uitgegaan van de extrapolatie van de waardering van de privé-buitenruimten bij woningen. De oppervlakte van de standaard standplaats wordt verminderd met een genormeerde oppervlakte van 60 m² voor de ruimte die gemiddeld door de wagen en het voorzieningengebouw wordt ingenomen. Hierdoor wordt het aantal punten en de huurprijs van de standplaats niet afhankelijk van de omvang en de situering van de daarop geplaatste wagen. Hiermee wordt voorkomen dat bij zodanige plaatsing buitenruimten ontstaan die smaller zijn dan 1,5 m en dus niet meegewaardeerd mogen worden.

Dit geeft het volgende resultaat:

- standplaats met een oppervlakte, kleiner dan 145 m²: 6 punten
- standplaats met een oppervlakte van 145 tot 170 m²: 10 punten
- standplaats met een oppervlakte, groter dan 170 m²: 15 punten ¹⁾

Voor de vrijstaande danwel de hoek- of tussenwoning worden respectievelijk 17, 15 en 12 punten toegekend. Bij de waardering van de woonvorm is er een relatie gelegd tussen de waardering van de woonvorm (vrijstaande, hoek- of tussenperceel) en de afmeting van de standplaats.

Aangenomen mag worden dat er een samenhang is tussen de afmeting van de standplaats en de situering (vrijstaand, hoek- of tussenperceel). Reden waarom de aspecten privé-buitenruimte en woonvorm beschouwd zijn als één geheel.

Dit geeft het volgende resultaat:

Standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145m²: 6 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 12 punten voor de woonvorm = 18 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte van 145m² tot 170 m²: 10 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 15 punten voor de woonvorm = 25 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 170m²: 15 punten ²⁾voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 17 punten voor de woonvorm = 32 punten.

1) bij standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé-buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend.

2) bij standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé-buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend.

II. Woonomgeving: bijtelling van maximaal 25 punten

Vanwege de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten, dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is in tabel b opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit.

III

[Vervallen.]

IV. Hinderlijke situaties: maximale aftrek 40 punten

Er kunnen zich gevallen voordoen van zeer grote hinder in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloeden. Indien deze hinder zo groot is, dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van maximaal 40 punten. De aftrek is alleen van toepassing bij de waardering van standplaatsen.

Samenvattend overzicht

In onderstaand overzicht zijn de afzonderlijke aspecten verwerkt, die geleid hebben tot de basiswaardering uitgedrukt in punten.

	woonwagens							standplaatsen	
	zonder sanitair				met sanitair			met sanitair en berging	met berging
lengte woonwagen in m.	9.1	11.1	13	15	11.1	13	15		
1. Vertrekken	26	31	35	40	31	35	40	–	–
extr slaapvoorz.	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Overige ruimten	–	–	–	–	–	–	–	10	5
3. Verwarming	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4. Warmte-isolatie	8	9	10	11	9	10	11	3	0
5. Keuken	4	4	4	4	4	4	4	–	–
6. Sanitair	–	–	–	–	8	8	8	8	–
7. Privé-buitenruimten en woonvorm.	–	–	–		–	–	–	18/25/32	18/25/32
I. Basiswaardering	38	44	49	55	52	57	63	39/46/53 ¹	23/30/37 ¹
II. Woonomgeving.	–	–	–	–	–	–	–	pm	pm
III. Verouderingsaftr.	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
IV. Hinderl. situaties	–	–	–	–	–	–	–	pm	pm
totaal									

¹ Respectievelijk voor standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145m², of met een oppervlakte van 145m² tot 170m² danwel met een oppervlakte, groter dan 170m².

la [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage II. bij het Besluit huurprijzen woonruimte

1. Categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte

Categorie A. Zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar vuilwaterriool als bedoeld in afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.
2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kookgelegenheid zich bevindt, het hoofdwoonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.6.2 en 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012.
3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofdwoon- of slaapvertrek, als bedoeld in paragraaf 3.11.2 van het Bouwbesluit 2012.
4.
 - a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in paragraaf 4.2.2 van het Bouwbesluit 2012 die is voorzien van een toiletput die is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;
 - b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld onder a.
5.
 - a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte waarin een bad, douche of wastafel aanwezig is dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;
 - b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte.
6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 4.7.2 van het Bouwbesluit 2012, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en fecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.
7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.
8. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering van de woning, het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats voor de woonwagen, de muren van de woning, de wanden van de woonwagen, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt voor bewoning.

Categorie B. Ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

1. Met betrekking tot de woonruimte geldt een plicht tot het treffen van voorzieningen op grond van een besluit krachtens artikel 13 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 1a, 1b, 7b, of 13 van de Woningwet, voor zover de desbetreffende voorzieningen nog niet zijn getroffen en voor zover de aan de plicht tot het treffen van die voorzieningen ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden.
2. In keuken, woon- of slaapvertrekken is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet, dat de bruikbaarheid van deze vertrekken ernstig is aangetast.
3. De bruikbaarheid van de woonruimte is ernstig belemmerd tengevolge van lekkage van de buitenschil

van de woonruimte waardoor hemelwater de woonruimte binnendringt.

4. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een zodanig gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

5. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwagons dan wel sprake van een zodanige helling van vloeren of van een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

6. Het rioleringssysteem functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

7. Er treedt vanwege het feit dat de direct boven de bodem liggende vloer niet afsluit, een voortdurende en zodanige stankoverlast binnen de woonruimte op dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.

8. Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken, zoals: zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van voeg- en metselwerk van de gevels, ernstig kierende buitendeuren en -ramen en zeer slechte staat van het dak, goten, overstekken en schoorstenen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

Categorie C. Overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf:

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

- a. niet behoort tot de gebreken of tekortkomingen, bedoeld in de categorieën A en B, en
- b. ernstig het woongenot schaadt, waarvan bijvoorbeeld sprake is bij:
 - onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;
 - een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmte-afgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is;
 - voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;
 - ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;
 - onvoldoende daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek;
 - slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk;
 - onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;
 - gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voorzover die het woongenot ernstig schaadt;
 - ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

2. Aanvullende bepalingen met betrekking tot woonwagens en standplaatsen ten aanzien van de categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte

1. De combinatie huurwoonwagons op een huurstandplaats wordt in afwijking van artikel 1 van het besluit voor wat betreft het voorzieningenniveau als bedoeld onder 1, categorie A, aangemerkt als zelfstandige «woning».
2. Het niet of onvoldoende tegengaan van het binnendringen van ratten en muizen als bedoeld in paragraaf 3.10.2 van het Bouwbesluit 2012 vormt een zeer ernstig gebrek aan en tekortkoming ten aanzien van de woonruimte.
3. Indien er sprake is van de combinatie eigen woonwagons op een huurstandplaats, zijn de artikelen 1, 4 en 5 van onderdeel 1, categorie A, van overeenkomstige toepassing.
4. Onderhoudsgebreken of tekortkomingen als bedoeld in artikel 8 van onderdeel 1, categorie A, of als bedoeld in onderdeel 1, categorie B of C, aan de eigen woonwagons kunnen niet van invloed zijn op de huurprijs van de standplaats.
5. Maatgevend voor de beoordeling is het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Indien partijen in onderling overleg wijziging in de situatie hebben gebracht, geldt de gewijzigde situatie als uitgangspunt.

Bijlage III. bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Gemeenten in schaarstegebied:

gemeente

Aalsmeer

Alkmaar

Amersfoort

Amstelveen

Amsterdam

Apeldoorn

Asten

Baarn

Barneveld

Beemster

Bergeijk

Bergen (Noord-Holland)

Bernheze

Best

Bladel

Blaricum

Bloemendaal

Boekel

Boxmeer

Boxtel

Bunnik

Bunschoten

Buren

Bussum

Cranendonck

Cuijk

Culemborg

De Bilt

De Ronde Venen

Deurne

Diemen

Edam-Volendam

Ede

Eemnes

Eersel

Eindhoven

Elburg

Epe
Ermelo
Geldermalsen
Geldrop-Mierlo
Gemert-Bakel
Graft-De Rijp
Grave
Haaren
Haarlem
Haarlemmerliede c.a.
Haarlemmermeer
Harderwijk
Hatterm
Heemstede
Heerde
Heerhugowaard
Heeze-Leende
Heiloo
Helmond
â€™s Hertogenbosch
Heusden
Hillegom
Hilversum
Houten
Huizen
IJsselstein
Kaag en Braassem
Katwijk
Laarbeek
Landerd
Landsmeer
Langedijk
Laren
Leiden
Leiderdorp
Leusden
Lingewaal
Lisse
Lopik
Maasdonk
Maasdriel
Mill en Sint Hubert
Montfoort

Muiden
Naarden
Neder-Betuwe
Neerijnen
Nieuwegein
Nijkerk
Noordwijk
Noordwijkerhout
Nuenen c.a.
Nunspeet
Oegstgeest
Oirschot
Oldebroek
Oostzaan
Oss
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend
Putten
Renswoude
Reusel-De Mierden
Rhenen
Schermer
Scherpenzeel
Schijndel
Sint Anthonis
Sint-Michielsgestel
Sint-Oedenrode
Soest
Someren
Son en Breugel
Stichtse Vecht
Teylingen
Tiel
Uden
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Valkenswaard
Veenendaal
Veghel
Veldhoven
Vianen

Voorschoten
Voorst
Vught
Waalre
Wageningen
Waterland
Weesp
West Maas en Waal
Wijdmeren
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zaltbommel
Zandvoort
Zeevang
Zeist
Zoeterwoude

Bijlage IIIa

[Vervallen.]

Bijlage IIIb

[Vervallen.]

Bijlage IV [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage IVa [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage V [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage Va [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage VI [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage VII [Vervallen per 30-11-1999]

Bijlage VIII [Vervallen per 01-01-1992]